Begründung

zur

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Landkreis Ludwigslust

für das Gebiet "Schaalseehof"
betreffend die Bereiche beidseitig der Straßen: Am Kirchensee, Seeadlerring,
Graugansring und Maränenring sowie des Schwarzen Weges

Satzungsexemplar

März 2014

INHALT

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

2. Geltungsbereich

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

3.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

3.4. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr und Ver- und Entsorgung

3.5. Örtliche Bauvorschriften

1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Die Satzung der Stadt Zarrentin am Schaalsee über den Bebauungsplan Nr. 19 „Schaalseehof" hat am 06.05.2005 Rechtskraft erlangt.
In diesem Ursprungsbebauungsplan wurden in einer großzügigen, extensiv zu entwickelnden Park- und Wiesenlandschaft mit Kleingewässern einzelne Wohn- und Gewerbegebiete festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden dabei durch Baugrenzen in eng bestimmten Baufenstern geregelt. Für die Einzelbauvorhaben sind detaillierte Vorschriften über die äußere Gestaltung festgesetzt worden.

In den Jahren zwischen 2006 und 2012 wurden 3 Änderungssatzungen zur Ursprungssatzung rechtskräftig: die 1. Änderung, die 2. Änderung sowie die 4. Änderung.

Insbesondere zur 4. Änderung wurden bereits die Planinhalte dahingehend überprüft, inwieweit diese mit den Anforderungen und Wünschen der jetzigen und zukünftigen Nutzer übereinstimmen. Die Gestaltungsfestsetzungen wurden vereinfacht.

Zu berücksichtigen waren dabei der immer größere Bedarf an barrierefreien Häusern und die gestiegene Bedeutung energiesparender Bauweisen. Die sich daraus ergebenden neuen Planungskonzepte sollten als Zeichen eines gewandelten Verständnisses in der baulichen Realität ablesbar sein.

Dabei sind jedoch noch immer Unklarheiten in der Umsetzung geblieben, die sich in der Praxis auswirkten. Eine erneute Überarbeitung mit dem Ziel der Vereinfachung und Klarheit in der Umsetzung ist daher erforderlich.

Zusätzlich hat sich in der Umsetzung der Bebaubarkeit der Grundstücke aufgrund der Grundflächenzahl (GRZ) von überwiegend nur 0,2 und dem expliziten Ausschluss der Überschreitung der GRZ entsprechend des § 19 Abs. 4 BauNVO als hinderlich erwiesen.

Die in einem Teilbereich "D 3" festgelegte gewerbliche Nutzung entspricht nicht dem tatsächlichen Umfeld, das von Wohnungsnutzung geprägt wird. Aus diesem Grund soll die bisherige gewerbliche Nutzung in Wohnnutzung geändert werden und die Fläche dem Teilbereich "D 2" zugewiesen werden.

Die Stadt Zarrentin am Schaalsee beabsichtigt mit der 5. Änderung folgende Ziele:

1. Die Punkte 5.1 bis 5.6 der textlichen Gestaltungsfestsetzungen sollen mit dem Ziel der Vereinfachung und zum besseren Verständnis für alle Beteiligten überarbeitet werden.
2. Bezüglich der Farbe der Putzfassaden soll bei einem begrenzten Hellbezugswert keine Einschränkung mehr bestehen.
3. Bezüglich der Fenster sollen keine Festlegungen bezüglich Farbe und Material erfolgen.
4. Für die Farbgebung der Klinkerfassaden sollen rote bis braune Farbtöne zulässig sein.
5. Der Ausschluss der Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO soll gestrichen werden.
6. Die Teilfläche "D 3" der Teilfläche "D 2" zuzuschreiben und dort die entsprechende Wohnnutzung festzulegen.

Die vg. Regelungsziele betreffen die Baugebiete des Bebauungsplans in ihrer Gesamtheit. Sie können deshalb nicht als Einzelentscheidungen im Wege von Befreiungen nach § 31 BauGB umgesetzt werden. Die Planänderung dient dabei auch der Verlässlichkeit der Planfestsetzungen für die Allgemeinheit und für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich im Besonderen. Eine Planänderung ist deshalb erforderlich i.S.v. § 1 (3) BauGB.

Rechtsgrundlagen:
Die Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wird auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften erlassen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004
  (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 446)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)
- die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13.07.2011, verkündet als Art. 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

Als Kartengrundlage dient der digitale Katasterplan des Fachdienstes Vermessung und Geoinformation des Landkreises Ludwigslust - Parchim vom 20.09.2013.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zarrentin am Schaalsee entwickelt. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet oder vorbereitet, die der UVP-Pflicht nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf Gebiete des gemeinsamen europäischen Netzes, Natura 2000'

aus - Abstände zum Kirchseeufer unterliegen keinen Änderungsabsichten.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Mit der 5. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19 erfasst. Es werden gem. Teil A und Teil B der Änderungssatzung nur einzelne Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Die von den Änderungen nicht betroffenen Festsetzungen gelten fort.
Es handelt sich hier insofern um eine Planänderung, die nur einzelne Festsetzungen des bisher bestehenden Plans zum Gegenstand hat.

3. Planinhalt

3.1. Grundzüge der Planung

Mit der 5. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
Sowohl das städtebauliche Konzept, das der Planung zugrunde liegt, wie auch die zulässigen Nutzungen im Einzelnen bleiben unverändert. Lediglich der bisherige Bereich D3 wird von einer gewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung geändert.
Die Vereinfachung der Gestaltungsfestsetzungen hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise

Die Baudichte wird durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50 % bei der Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht.
Für Grundstücke, die lediglich eine Bebauungsgrundfläche von 20 % Grundfläche inkl. aller Zufahrten, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen zulassen, besteht kaum Bedarf. In der Praxis hat sich gezeigt, dass sich dies nicht umsetzen lässt.

3.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung

Bei der Quantifizierung des notwendigen Ausgleichs ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden.
Hier ist nicht verifiziert worden, dass die GRZ für das Wohngebiet in weiten Teilen unter den gem. § 17 BauNVO dargestellten Obergrenzen festgesetzt wurde. Die Obergrenze von 0,4 ist mit 0,2 nur bis zu 50 % ausgeschöpft worden. Darüber hinaus ist auch nicht explizit der Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bilanziert worden.

Die Erhöhung der Baudichte führt daher nicht zu einem erhöhten Ausgleichsbedarf.
Die Vereinfachung der Gestaltungsfestsetzungen hat keine Auswirkungen auf die Grünordnung.

3.4. Auswirkungen auf den Verkehr, Flächen für den Verkehr und Ver- und Entsorgung

Die bisher geregelte Struktur einer offenen Einfamilienhausbebauung bleibt ebenso unverändert wie Kapazitätsanforderungen an Versorgungsmedien, das zu erwartende Verkehrsaufkommen und der Abstand baulicher Anlagen zum Kirchseeufer.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Bereits in der 4. Änderung wurden die Gestaltungsfestsetzungen geändert. Dabei sind jedoch noch immer Unklarheiten in der Umsetzung geblieben, die sich in der Praxis auswirkten. Die Überarbeitung dient der Vereinfachung und Klarheit in der Umsetzung.

Arbeitsvermerk:
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wurde in Zusammenarbeit mit
Dipl. Ing. Andreas Blendinger,
Markt 5
19246 Zarrentin am Schaalsee

Fon: 038851/80513 Fax: 038851/80629
E-mail: blendinger@t-online.de, www.architekt-blendinger.de

aufgestellt.

Glass

.....
Glass
Bürgermeisterin

STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee
Erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat am 15.05.2014 den Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee gefasst und die Begründung zur Satzung gebilligt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 13.06.2014.

Diese Bekanntmachung enthielt einen redaktionellen Fehler!

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wird daher hiermit erneut bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend am 13. Juni 2014 in Kraft.

Die Planbereichsgrenzen umfassen

- für den **Bereich A** die Flurstücke 9/3 und 9/4 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin, südlich des Kirchplatzes und
- für den **Bereich B** eine Teilfläche aus dem Flurstück 33 der Flur 4 der Gemarkung Zarrentin, östlich der Amtsstraße.

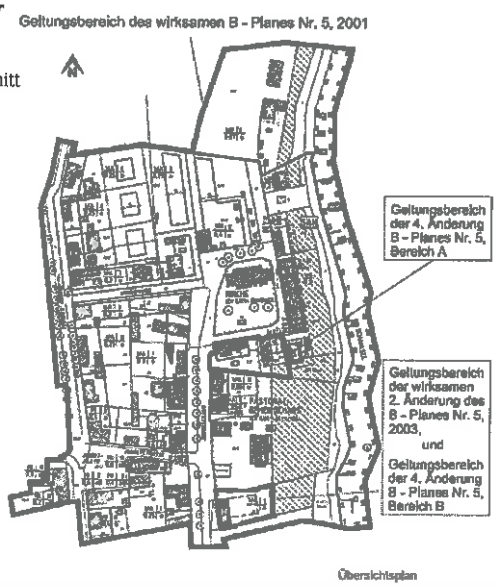
Die räumliche Lage ist dem beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen.
Jedermann kann die o.g. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee einschließlich der Begründung ab diesem Tage im Amt Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, während der Sprechzeiten am

Dienstag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr,
Donnerstag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zarrentin am Schaalsee, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes, geltend gemacht worden ist. Gleiches gilt für nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges (§ 215 BauGB). Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.)

gez. Draeger
Bürgermeister

Anlage:
Kartenausschnitt



Übersichtsplan

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Zarrentin am Schaalsee

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof" der Stadt Zarrentin am Schaalsee
Erneute Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Zarrentin am Schaalsee hat am 15.05.2014 den Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Schaalseehof" der Stadt Zarrentin am Schaalsee gefasst und die Begründung gebilligt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin am 13.06.2014.

Diese Bekanntmachung enthielt einen redaktionellen Fehler!

Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wird daher hiermit erneut bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend am 13. Juni 2014 in Kraft.

Die räumliche Lage ist dem beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen.
Jedermann kann die o.g. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Zarrentin am Schaalsee, einschließlich der Begründung, ab diesem Tage im Amt Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, während der Sprechzeiten am

Dienstag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr,
Donnerstag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

sowie nach Vereinbarung einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zarrentin am Schaalsee, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes, geltend gemacht worden ist. Gleiches gilt für nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges (§ 215 BauGB). Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern.)

gez. Draeger
Bürgermeister

Anlage: Kartenausschnitt